

2017年11月21日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 日本リートファンド投資法人 (コード番号 8953)
 代表者名 執行役員 難波 修一
 URL: <http://www.jrf-reit.com/>

資産運用会社名
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 辻 徹
 問合せ先 執行役員リート本部 荒木 慶太
 TEL: 03-5293-7081

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル御堂筋02】

日本リートファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、Gビル御堂筋02(以下「本物件」といいます。)の国内不動産信託受益権を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
2) 物件名称	Gビル御堂筋02 (注1)
3) 所在地	大阪府大阪市中心区心齋橋筋二丁目8番18号
4) 取得予定価格	15,000百万円
5) 鑑定評価額	15,700百万円(価格時点:2017年11月1日)
6) 契約締結日	2017年11月22日(予定)
7) 取得日	2018年1月12日(予定)
8) 取得先	非開示(注2)
9) 取得資金	未定(注3)
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本日時点の名称は「心齋橋 GROVE」ですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しています。

(注2) 取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。

(注3) 取得資金については現時点では未定ですが、決定次第お知らせいたします。

2. 取得の理由

本投資法人は、日本の人口動態、消費構造・消費動向の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。本物件の取得は、都市型を中心とする優良資産の取得によるポートフォリオの最適化の一環として、都市型商業施設を取得するものです。

なお、本投資法人は、2017年10月16日付「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ」で公表したとおり、自己投資口取得を実施しております。自己投資口取得の意思決定に際しては、実施理由の一つとして、「質・収益性を兼ね備えた物件の取得機会減少」を挙げていますが、本物件は以下記載の通り、質・収益性ともに兼ね備えた物件であると考えており、本物件の取得と自己投資口の取得を並行して実施することが、最も投資主価値向上に資するものと判断して、取得の意思決定をしています。また、2017年10月16日付「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ」で公表したとおり、本投資法人は、証券会社との間で取引一任契約を締結していますが、当該契約上、本投資法人は投資口の取得の注文に係る指示を行わないこととされており、自己投資口取得期間中における本資産運用会社による物件取得の意思決定がインサイダー規制に抵触しないための手当てを行っています。

本物件の取得に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

取得ハイライト

西日本最大のブランドストリートである御堂筋沿いに位置するプライム立地の商業施設。世界的ラグジュアリーブランドである PRADA がアジアにおける旗艦店として入居。

世界的ラグジュアリーブランドである PRADA の旗艦店

PRADA の出店戦略

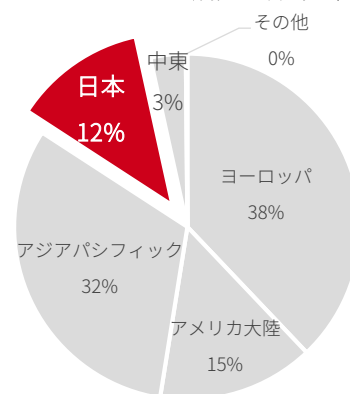
- PRADA は世界の主要都市におけるプライム立地に旗艦店を出店
- PRADA は旗艦店をブランドの世界観を表現する場として最重要視しており、自らの世界観とマッチするラグジュアリーブランドが集積するエリアにのみ出店
- 日本は PRADA グループの売上の 12% を占める重要エリア（一つの国でビジネスエリアとして分類されているのは日本のみ）

■ 主要都市のプライム立地と PRADA 出店立地

都市	最も賃料が高い立地	PRADA
ニューヨーク	Upper 5th Avenue (49th - 60th Sts)	○
香港	Causeway Bay	○
パリ	Avenue des Champs Élysées	-
ロンドン	Bond Street	○
東京	銀座中央通り	○
ミラノ	Via Montenapoleone	○
シドニー	Pitt Street Mall	○
ソウル	Myeongdong	○
チューリッヒ	Bahnhofstrasse	○

出所) CUSHMAN & WAKEFIELD 「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2016/2017」

■ PRADA グループエリア別売上分布 (2016年)



出所) PRADA Annual Report 2016

日本での店舗展開

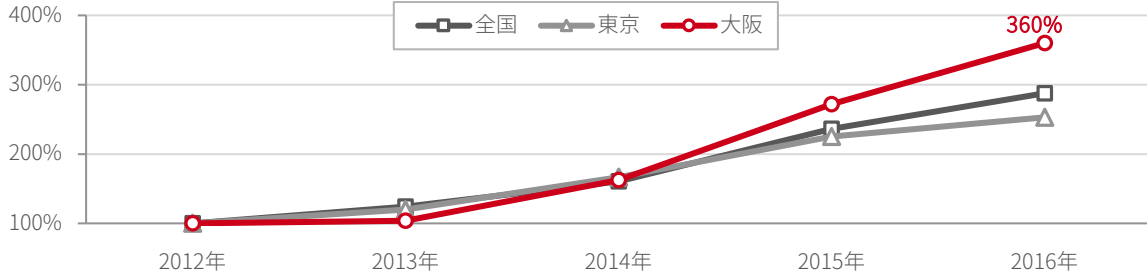
- 日本では、路面店 5 店舗、百貨店等商業施設 33 店舗を出店
- 売場面積が限られアイテム毎にブランドが集合する形が多い百貨店と異なり、広い売場を持ち多種多様な商品でブランドの世界観を表現できる路面店は、マーケティング上非常に重要な拠点
- 路面店のうち、最もブランドの世界観を表現している一棟独立型店舗は青山・心斎橋の 2 店舗のみ

心齋橋エリアのポテンシャル

心齋橋のインバウンド需要

- 大阪の訪日外国人の増加率は東京・全国よりも高く推移し、上昇傾向
- 大阪は東京と異なり、商業集積地が限定的であり、インバウンド消費は心齋橋エリアに一極集中

訪日外国人増加率（2012年対比）

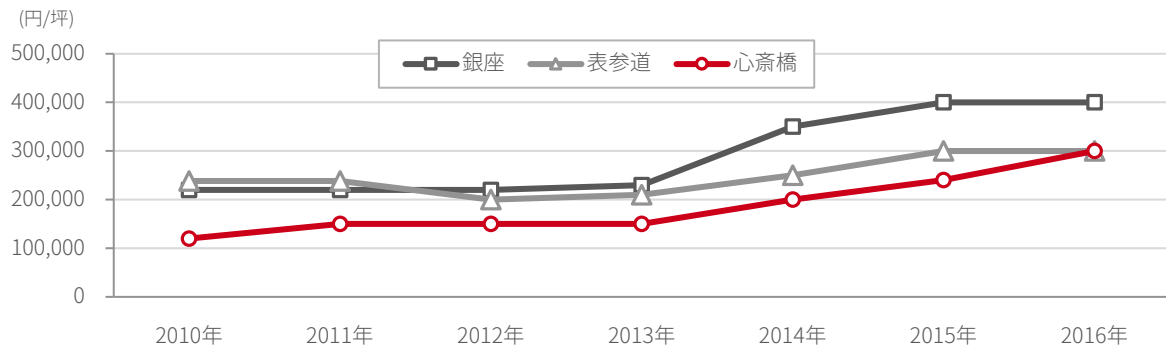


出所) 観光庁「訪日外国人消費動向調査」、日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数」
 訪日外国人人数 = 訪日外客数 × 都道府県別訪問率

心齋橋の市場賃料動向

- 心齋橋エリアの中でも、本物件周辺のプライム立地の賃料は表参道エリアの水準に追いつきつつあり、調査会社のデータでは上限値はほぼ同水準になっている。また、心齋橋エリア全体として、今後のインバウンド需要増加の好影響も期待できる
- 世界と比較し、日本はラグジュアリー市場規模は2番目に大きく且つ伸張している中で、プライム賃料に割安感があり、特にプライム立地が限定的な大阪では更なる市場賃料の上昇も期待できる

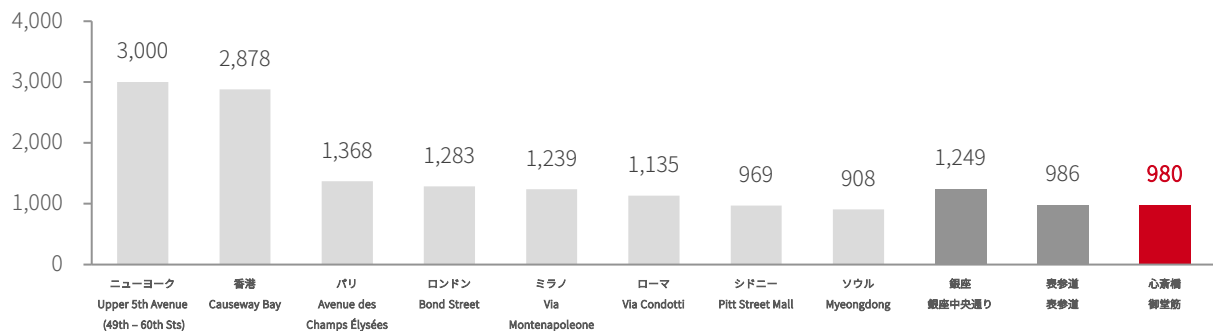
主要商業エリア（銀座・表参道・心齋橋）の賃料上限値の推移



出所) シーピーアールイー株式会社「店舗マーケット情報」を基に本資産運用会社作成

世界のプライム立地の賃料水準

(USドル/平方フィート/年)



※上段：都市名、下段：プライム立地名

出所) CUSHMAN & WAKEFIELD の公開資料を元に、2016年6月時点のUSドルに換算し本資産運用会社作成

■ 写真・地図

外観



店内



位置図



本物件周辺の様子



3. 取得資産の内容

物件名称(物件番号)		Gビル御堂筋02(U-56)		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
信託期間		2007年6月29日から2031年12月15日迄		
所在地		大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号		
土地	面積	319.64 m ²		
	用途地域	商業地域	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	延床面積	1,389.79 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	1,000%/80%	種類	店舗
	建築時期	2013年6月7日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社昭和設計東京事務所		
	施工者	清水建設株式会社		
	建築確認機関	一般財団法人日本建築センター		
耐震性に関する事項		予想最大損失率7.5% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による2017年11月付の地震リスク分析報告書に基づく)		
取得価格		15,000百万円		
鑑定評価額(価格時点)		15,700百万円(2017年11月1日時点)		
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容	テナント数(主要テナント)	1 (PRADA)		
	賃貸事業収入(年間)	非開示(注)		
	敷金・保証金	非開示(注)		
	総賃貸面積	1,428.28 m ²	稼働率(面積ベース)	100%
	総賃貸可能面積	1,428.28 m ²		
テナント	契約期間	2010年1月1日~2024年12月31日		
	契約種類	定期建物賃貸借契約		
	賃料改定	不可		
	中途解約	不可		
担保設定の有無		無		
その他特筆すべき事項		無		

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「土地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「テナント数」については、本日時点において効力を有する賃貸借契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」については、本日時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

(注) テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の合同会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

本物件の媒介者は、国内の法人ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としております。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該法人の間には特筆すべき資本関係・人的関係はありません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等^(注1)」に該当します。

本物件の取得資金調達方法は未定^(注2)ですが、本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は750百万円を上限として、売主に生じた損害等を相当因果関係の範囲内で賠償することとされています。

(注1) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

(注2) 取得資金については現時点では未定ですが、決定次第お知らせいたします。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	2017年11月21日
取得契約締結日	2017年11月22日(予定)
代金支払日	2018年1月12日(予定)
物件引渡日	2018年1月12日(予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)及び2018年8月期(第33期:2018年3月1日~2018年8月31日)への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	Gビル御堂筋 02
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	15,700 百万円
価格時点	2017 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	15,700 百万円	
直接還元法による価格	16,000 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
PM フィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	11 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	2 百万円	
運営純収益	524 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	527 百万円	
還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	15,600 百万円	
割引率	2.9%	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	14,000 百万円	
土地比率	96.4%	
建物比率	3.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし
----------------------------	------

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	2019 年迄	2020 年以降
NOI (Net Operating Income)	466 百万円	494 百万円
NOI 利回り	3.1%	3.3%
減価償却費	15 百万円	15 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.0%	3.2%

- NOI は本日時点で効力を有する賃貸借契約等に基づく年間収支をベースとしたものです。なお、本賃貸借契約は段階賃料となっていることから段階毎の賃料をベースにした NOI を記載しています。
- NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- 減価償却費は現時点での概算です。
- 減価償却後 NOI 利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

以上